

TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Miriam VALENTI

Procedura 126/2023/RGE/EI

promossa da:

“...omissis...”

contro

“...omissis...”

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE RIFORMULAZIONE DEI LOTTI

Compendio immobiliare in Sant'Anastasia, Via Capodivilla, 8

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 03-12-2024

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti



LOTTO N.1

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà Coppola e/o aventi diritto e con altra unità immobiliare distinta con il sub 10 (ex sub 101), salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

Prezzo base: €. 98.000,00 (*)

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 73.500,00

() La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale dello stato dei luoghi, infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 e s.m.i. per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.*

*

LOTTO N.2

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce**



l'accesso al suddetto immobile, individuata in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

Prezzo base: €. 137.000,00 (*)

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 102.750,00

() La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale dello stato dei luoghi, infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 e s.m.i. per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.*

*

LOTTO N.3

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. €. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

Prezzo base = Valore d'uso del bene: €. 43.000,00 (*)

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 32.250,00

() L'immobile in oggetto rappresenta un valore economico essenzialmente di uso e non di mercato che rende*



lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino almeno alla demolizione e/o all'acquisizione da parte dell'Ente Comunale (da verifiche effettuate presso l'UTC di competenza allo stato attuale non risultano essere stati emessi né ordinanze di demolizione e né provvedimenti di acquisizione al patrimonio dell'Ente Comunale). Non potendo rapportare il valore di uso al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori, è stato adottato un criterio intermedio che vede il riferimento alla media tra il valore della parte di costruzione non abusiva ed il valore che avrebbe la costruzione o la parte irregolare di costruzione qualora fosse regolare, nel caso specifico, si è fatto riferimento alla media tra il valore commerciale del lastrico solare al p.1° detratti gli oneri di demolizione dell'appartamento al p.2° totalmente abusivo (ivi insistente) ed il valore commerciale dell'appartamento al p.2° qualora fosse regolare.

*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO N.1 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. **98.000,00**

LOTTO N.2 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. **137.000,00**

LOTTO N.3 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. **43.000,00**

SOMMANO €. **278.000,00**



Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata, **si prega di sottoporre** all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Miriam Valenti **il risultato delle operazioni peritali svolte** in ossequio al provvedimento di nomina del **06-02-2024** e al verbale di giuramento telematico del **07-02-2024**.

* * *

Struttura della relazione di consulenza tecnica

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- P.1 - Creditore procedente.
- P.2 - Debitore.
- P.3 - Regime patrimoniale del debitore.
- P.4 - Immobili pignorati.
- P.5 - Atto di precetto.
- P.6 - Pignoramento.
- P.7 - Trascrizione del pignoramento.
- P.8 - Istanza di vendita.
- P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.
- P.10 - Esposizione debitoria.
- P.11 - Ragioni del credito.
- P.12 - Altri creditori iscritti.
- P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.
- P.14 - Creditori intervenuti.
- P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.
- P.16 - Procuratore del creditore procedente.
- P.17 - Procuratore del debitore.



- P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.

1) - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

- 1.1 - Riepilogo bando d'asta.

2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- 2.1 - Descrizione sintetica dei beni.
- 2.2 - Stato di occupazione.
- 2.3 - Diritti posti in vendita.
- 2.4 - Lotti oggetto di vendita.
- 2.5 - Indivisibilità dei beni.
- 2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.
- 2.7 - Dati di identificazione catastali.
- 2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.
- 2.9 - Cronistoria catastale.
- 2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.
- 2.11 - Continuità nelle trascrizioni.
- 2.12 - Normativa urbanistica.
- 2.13 - Regolarità edilizia.
- 2.14 - Certificazioni.
- 2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.
- 2.16 - Parti comuni.
- 2.17 - Formalità pregiudizievoli.
- 2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.



- 2.19 - Oneri condominiali.

3) - NOTE DI RILIEVO

- 3.1 - Note di rilievo

4) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

- 4.1 - Criterio di stima.

- 4.2 - Prospetto riepilogativo.

5) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- 5.1 - Trasmissione perizia di stima immobiliare.

6) - ALLEGATI

- 6.1 - Elenco allegati.

* * *

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- P.1 - Creditore procedente.

“[...omissis...]”, società costituita ai sensi della legge 130 del 30-04-1999, avente ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione di crediti ai sensi dell’art. 3 della legge 130, **nella qualità di cessionaria** della “[...omissis...]”, giusto atto di cessione del 14-07-2017, pubblicato sulla G.U. Parte II n. 93 del 08-08-2017, e **per essa la sua mandataria** (in virtù di procura per la gestione giudiziale e stragiudiziale dei propri crediti, giusto atto per Notar Anita Varsallona del 20-07-2017, rep. 60852, racc. 11359, registrato all’Agenzia delle Entrate di Milano il 21-07-2017, al n. 40324, serie 1T) “[...omissis...]” (già “[...omissis...]”), in persona del legale pro-tempore, **rappresentata e difesa**, in forza di procura generale alle liti conferita con atto del Notar Carlo Pennazzi Catalani del 23-11-2017, rep. 70931, racc. 24373, **dall’Avv. Antonio Actis**, “[...omissis...]”, con studio in Napoli (NA), al Viale Antonio Gramsci 17/b.



A tal proposito occorre precisare:

- **Che** la Società “[...omissis...]” in data 14-07-2017, nell’ambito di un’operazione di cartolarizzazione, il cui avviso è stato pubblicato sulla G.U. Parte II n. 93 del 08-08-2017, **ha conferito a “[...omissis...]”, un portafoglio di crediti pecuniari classificati a sofferenza ivi compreso il credito in oggetto;**
- **Che successivamente** con atto per Notar Anita Varsallona del 20-07-2017, rep. 60852, racc. 11359, la “[...omissis...]” **ha conferito procura speciale a “[...omissis...]” per svolgere tutte le attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti;**
- **Che “[...omissis...]” ha modificato la propria denominazione sociale in “[...omissis...]”,** come deliberato dall’Assemblea Straordinaria del 25-06-2019 con verbale del Notaio Salvatore Mariconda;
- **Che il Tribunale di Nola** con decreto ingiuntivo n. 1714/2022 (RG 4843/2022), notificato in data 31-10-2022, reso esecutivo in data 06-02-2023 con formula esecutiva apposta in data 09-02-2023, **ha ingiunto al Sig. “[...omissis...]”, titolare della omonima ditta individuale, di pagare in favore di “[...omissis...]” l’importo di “[...omissis...]” oltre interessi, spese e competenze della procedura monitoria;**
- **Che** in data 12-06-2023 è stato notificato l’atto di precetto a cui la parte debitrice non ha adempiuto;
- **Che** in data 13-07-2023 **il creditore procedente ha provveduto al pignoramento degli immobili di cui alla presente procedura espropriativa, per la piena proprietà dell’intero.**

▪ **P.2 - Debitore.**

“[...omissis...]”, residente in “[...omissis...]”.

▪ **P.3 - Regime patrimoniale del debitore.**



“[...omissis...]”

▪ **P.4 - Immobili pignorati.**

Piena ed intera proprietà del compendio immobiliare nel Comune di Sant’Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**,

- sub **1**, p.T, cat. A/4, vani 3, cl. 3, r.c. €. 120,85;
- sub **102**, p.1, cat. A/3, vani 6, cl. 2, r.c. €. 260,29;
- sub **10** (ex sub 101), p.T, cat. C/6, mq 95, cl. 7, r.c. €. 225,69;
- sub **103**;

▪ **P.5 - Atto di precetto.**

Notificato in data **12-06-2023** a “[...omissis...]”, residente in “[...omissis...]”, per l'importo di “[...omissis...]”, oltre interessi, spese e competenze della procedura monitoria.

▪ **P.6 - Pignoramento.**

13-07-2023 rep. 3777/2023 (iscritto a ruolo il **31-07-2023**) che ha dato origine al presente procedimento **RGE 126/2023**.

▪ **P.7 - Trascrizione del pignoramento**

25-08-2023 a Napoli 2 al RG 43223 e al RP 33781 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 126/2023**.

▪ **P.8 - Istanza di vendita.**

14-09-2023

▪ **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**

L'immobile è di proprietà del debitore esecutato per la **quota di diritto dell'intero (1/1)**.
[A tal proposito si precisa che nel titolo di provenienza in favore del debitore esecutato quest'ultimo ha dichiarato di acquistare il compendio immobiliare in proprietà personale ed esclusiva ai sensi dell'articolo 179 lettera “F” c.c., con esplicita conferma da parte del coniuge,



anch'essa intervenuta nel suddetto atto - (v. allegato atto di vendita del 07-01-2002)]

▪ **P.10 - Esposizione debitoria.**

“[...omissis...]”, come da atto di precetto notificato il 12-06-2023, **oltre** interessi, spese e competenze della procedura monitoria, **nonché** ulteriori ed occorrende.

▪ **P.11 - Ragioni del credito.**

Decreto Ingiuntivo n. 1714/2022 (RG 4843/2022), emesso dal Tribunale di Nola in data 15-09-2022, a firma del G.I. dr.ssa Dora Tagliaferro, **notificato a “[...omissis...]” in data 31-10-2022**, reso esecutivo in data 06-02-2023, con formula esecutiva apposta in data 09-02-2023, **per la somma di “[...omissis...]”, oltre** interessi e spese di ingiunzione, liquidate in “[...omissis...]” per esborsi ed “[...omissis...]” per compenso, **oltre** iva e cpa, come per legge, **ed oltre** rimborso spese generali nella misura di legge.

▪ **P.12 - Altri creditori iscritti.**

- “[...omissis...]”, giusta **ipoteca volontaria** iscritta a Napoli 2 al n. 5874 di formalità in data 17-03-2006, a favore di “[...omissis...]”, contro “[...omissis...]”, nato a “[...omissis...]”, “[...omissis...]”, nato a “[...omissis...]” (terzo datore di ipoteca), “[...omissis...]”, nata a “[...omissis...]” (debitore non datore di ipoteca), per la somma di “[...omissis...]”, di cui “[...omissis...]” per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo autenticato dal Notaio Claudio De Vivo in data 15-03-2006, rep. 220793/14253;

- “[...omissis...]” (già “[...omissis...]”), giusta **ipoteca legale** iscritta a Napoli 2 al n. 2585 di formalità in data 03-03-2009, a favore di “[...omissis...]”, contro “[...omissis...]”, per la somma di “[...omissis...]”, di cui “[...omissis...]” per capitale, derivante da atto del 20-02-2009 rep. 107859/71.

▪ **P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**

Risultano in atti gli avvisi ai creditori iscritti (“[...omissis...]” e “[...omissis...]”).



▪ **P.14 - Creditori intervenuti.**

(1) “[...omissis...]”, per un credito di “[...omissis...]”, giusto intervento del **27-09-2023**; nonché per un ulteriore credito di “[...omissis...]”, giusto successivo intervento del **31-10-2024**.

(2) “[...omissis...]”, quale mandataria di “[...omissis...]” (a sua volta nella qualità di cessionaria della “[...omissis...]”), per un credito complessivo di “[...omissis...]” al 27-07-2018, per rate scadute nel periodo dal 30-06-2010 al 31-01-2011, capitale residuo e interessi al 27-07-2018, oltre interessi di mora successivi a tale data di cui al contratto di mutuo fondiario del 15-03-2006, rep. 220793/14253, giusto intervento del **09-09-2024**.

▪ **P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.**

Pignoramento immobiliare trascritto a Napoli 2 in data **30-11-2012** al RG 47783 e al RP 36738, a favore di “[...omissis...]”, contro “[...omissis...]”, derivante da atto del 30-08-2012, rep. 5646/2012.

▪ **P.16 - Procuratore del creditore procedente.**

Avv. Antonio Actis

▪ **P.17 - Procuratore del debitore.**

Avv. Antonio Torre

▪ **P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.**

Custode Giudiz.: Avv. Ferruccio Fiorito

Esperto Stimatore: Arch. Luca Velotti

* * *

1) - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

▪ **1.1 - Riepilogo bando d'asta.**

LOTTO N.1

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di



Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà Coppola e/o aventi diritto e con altra unità immobiliare distinta con il sub 10 (ex sub 101), salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

LOTTO N.2

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

LOTTO N.3

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. €. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra,**



che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

* * *

2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Descrizione sintetica dei beni.

La consistenza immobiliare **pignorata**, ubicata nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, è così composta:

- **appartamento al piano terra** individuato in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T;
- **appartamento al piano primo** individuato in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1;
- **autorimessa al piano terra** individuata in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T
- **appartamento al piano secondo** individuato in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. €. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2.

Il compendio in questione, nella sua interezza, **confina catastalmente**:

- **al piano terra** (appartamento e autorimessa) con Via Capodivilla, a nord, con p.lle 706 e 590, a sud, con p.lle 287 e 706, ad est nonché con viale comune e con p.lla 669, ad ovest, salvo altri;
- **al piano primo** (appartamento) con Via Capodivilla, a nord, con altre unità immobiliari della p.lla 286 e con p.lla 669, a sud, con altre unità immobiliari della p.lla 286, ad est nonché con proprietà ex Ina-Casa, ad ovest, salvo altri;
- **al piano secondo** (appartamento) con Via Capodivilla, a nord, con altre unità



immobiliari della p.lla 286 e con p.lla 669, a sud, con altre unità immobiliari della p.lla 286

e/o spazio libero, ad est nonché con proprietà ex Ina-Casa, ad ovest, salvo altri.

In particolare l'originaria consistenza immobiliare, composta di quattro vani terranei, dell'androne posto al civico 8 e dell'area cortilizia antistante i suddetti vani è pervenuta al dante causa del debitore esecutato con atto di donazione 29-05-1972 - (v. allegato atto di donazione del 29-05-1972).

Detti vani terranei sono stati edificati in epoca anteriore al primo settembre 1967 - (v. allegato atto di donazione del 29-05-1972).

Le altre due unità immobiliari sono state edificate in epoca successiva a tale data - (v. allegata L.E. n. 81/71 del 17-09-1972 e allegata istanza di condono ex legge 326/2003).

In particolare l'**appartamento al piano terra** si compone di due camere/ambienti, cucina, soggiorno, servizio igienico e terrazzino, con accesso dall'ex androne posto al civico 8 di Via Capodivilla (inglobato nell'attuale autorimessa in pianterreno).

L'**autorimessa al piano terra** si compone di un unico ambiente, con accesso dall'ex androne posto al civico 8 di Via Capodivilla, di cui è parte integrante.

L'**appartamento al piano primo** si compone di ingresso, due camere, cucina, soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e terrazzi a livello (di cui uno prospiciente la strada principale), con ingresso dalla scala comune a cui si accede, a sua volta, dall'autorimessa al piano terra posta al civico 8 di Via Capodivilla (ovvero dall'ex androne di cui è parte integrante).

L'**appartamento al piano secondo** si compone di tre camere, cucina, soggiorno, servizi igienici, cabina armadio e terrazzi a livello (di cui uno prospiciente la strada principale), con ingresso dalla scala comune a cui si accede, a sua volta, dall'autorimessa al piano terra posta al civico 8 di Via Capodivilla (ovvero dall'ex androne di cui è parte integrante).

L'**ingresso ai tre appartamenti**, posti rispettivamente ai piani terra, primo e secondo, avviene **unicamente dall'autorimessa in pianterreno** [che di fatto **ingloba** l'originario



androne di proprietà esclusiva del debitore esecutato posto al civico 8 (di cui parte di esso è stato oggetto di arretramento con prescrizione dettata dal titolo edilizio abilitativo concernente la costruzione del medesimo locale terraneo e dell'appartamento in primo piano - v. allegata L.E. n. 81/71), **nonché** il più antico cortile antistante l'appartamento in pianterreno].

Sebbene la scala di distribuzione agli appartamenti posti ai piani primo e secondo sia provvista di una ulteriore porta di caposcala prospiciente il viale laterale, contiguo all'autorimessa e confinante ad ovest con la proprietà ex Ina-Casa, con ingresso (il richiamato viale) dal civico 6 di Via Capodivilla, di fatto detta porta consente l'ingresso alla richiamata scala comune per accedere, a sua volta, ad altra unità immobiliare in primo piano, adiacente a quella oggetto di pignoramento, di proprietà aliena (dunque la scala comune oltre a consentire l'accesso ai due cespiti pignorati, posti ai piani primo e secondo, è tale da asservire anche l'aliena proprietà immobiliare in primo piano contigua a quella oggetto di causa).

In particolare **sul predetto viale e/o passaggio "comune"**, della larghezza di metri quattro circa, posto lateralmente all'autorimessa, **non si rileva alcuna servitù di passaggio in favore del debitore esecutato**, in quanto risulta escluso dall'assegnazione degli immobili in favore del dante causa di quest'ultimo (v. allegato atto di donazione del 29-05-1972 - nel richiamato atto tra gli immobili assegnati a "[...omissis...]", dante causa del debitore esecutato, **risulta esclusa "[...] la striscia, larga metri lineari quattro (mt 4,00), limitrofa la proprietà dell'INA-CASA, utilizzata a passaggio comune per l'accesso a tutte le altre quote donate [...]"**).

Pertanto, essendo **unico** l'ingresso ai cespiti pignorati, attraverso l'autorimessa in pianterreno, si ritiene di individuare gli appartamenti posti ai piani terra, primo e secondo, in tre distinti lotti per la vendita, **con ingresso comune dalla suddetta autorimessa**.

Gli immobili, in linea generale, **risultano completi delle opere di finitura** interne ed



esterne, **nonché** delle **opere impiantistiche** primarie, ad eccezione di un ampio vano in pianterreno, facente parte dell'appartamento distinto con il sub 1, il quale risulta allo stato rustico.

Complessivamente (gli immobili) **si presentano in discrete condizioni conservazione.**

[Si vedano le allegate illustrazioni fotografiche]

▪ **2.2 - Stato di occupazione.**

Gli immobili risultano occupati come segue:

- 1) L'appartamento al p.T. in NCEU al fol. 21, p.la 286, sub 1, è nella disponibilità del debitore esecutato.
- 2) L'appartamento al p.1 in NCEU al fol. 21, p.la 286, sub 102, è nella disponibilità del debitore esecutato (si precisa che in sede di primo accesso in data 28-02-2024 il Sig. “[...omissis...]” ha dichiarato che con lui conviveva “[...omissis...]”, poi in sede di secondo accesso in data 06-03-2024, in presenza del nominato Custode Giudiziario, ha dichiarato che ospitava per un breve periodo nel proprio immobile, al primo piano, la “[...omissis...]”, unitamente al proprio nucleo familiare).
- 3) Il locale autorimessa al p.T in NCEU al fol. 21, p.la 286, sub 10 (ex sub 101), è nella disponibilità del debitore esecutato.
- 4) L'appartamento al p.2 in NCEU al fol. 21, p.la 286, sub 103, è nella disponibilità del debitore esecutato.

▪ **2.3 - Diritti posti in vendita.**

In particolare è stata pignorata **la quota di diritto della piena proprietà del compendio immobiliare** in Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla n. 8, **individuato come segue:**

- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.la **286**, sub **1**, cat. A/4, vani 3, p.T;
- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.la **286**, sub **102**, cat. A/3, vani 6, p.1;
- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.la **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, mq 95, p.T;



- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, vani 7, p.2;

in capo a “[...omissis...]”, giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data **13-07-2023** rep. 3777/2023, trascritto a Napoli 2 il **25-08-2023** al RG 43223 e al RP 33781, a favore di “[...omissis...]”, contro “[...omissis...]”, gravante sulla quota di **piena proprietà** degli immobili oggetto della presente procedura espropriativa].

▪ **2.4 - Lotti oggetto di vendita.**

Si ritiene di individuare i cespiti staggiti in **distinti lotti** per la vendita come segue:

LOTTO N.1

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Sant’Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà Coppola e/o aventi diritto e con altra unità immobiliare distinta con il sub 10 (ex sub 101), salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l’accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

LOTTO N.2

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Sant’Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce**



l'accesso al suddetto immobile, individuata in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

LOTTO N.3

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. €. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

▪ **2.5 - Indivisibilità dei beni.**

Il compendio immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità **non risulta comodamente divisibile in ulteriori cespiti**, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; pertanto al fine di ottenere **un maggiore ricavo dalla vendita dei cespiti staggiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, **si esclude l'eventualità di un frazionamento.**

[Si precisa, comunque, che allo stato attuale, **un eventuale ed ipotetico frazionamento, con conseguente aumento del carico urbanistico, non sarebbe comunque valutabile dall'Ente Comunale** in forza della corretta interpretazione della L.R. n.21 del 10-12-2003,



“Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell’area vesuviana”, da parte di quest’ultimo / **nonché in ragione della mancata conformità urbanistica di gran parte dell’attuale stato di fatto** - (v. paragrafi successivi)].

- **2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell’atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**

Nell’atto di pignoramento immobiliare, notificato dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data **13-07-2023** rep. 3777/2023, **trascritto** a Napoli 2 il **25-08-2023** al RG 43223 e al RP 33781, **il compendio immobiliare in oggetto è distinto come segue:**

Per la quota pignorata di **1/1**

Nel Comune di Sant’Anastasia (NA), alla Via Capodivilla

- *In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, vani 3, p.T;*
- *In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, vani 6, p.1;*
- *In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, mq 95, p.T;*
- *In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**;*

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell’atto di pignoramento (del **13-07-2023**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **25-08-2023**).

Alla data del pignoramento (del **13-07-2023**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **25-08-2023**) il compendio immobiliare in esame **risultava riportato agli atti del catasto come segue:**

Per la quota pignorata di **1/1**

Nel Comune di Sant’Anastasia (NA), alla Via Capodivilla

- *In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, vani 3, p.T;*
- *In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, vani 6, p.1;*
- *In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, mq 95, p.T;*



- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, vani 7, p.2;

[Si precisa che per il sub 103 non sono stati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, né la categoria, né il numero dei vani e né il piano, che di fatto, detta circostanza, non pregiudica la corretta identificazione del cespite staggito (poiché individuato con il foglio, particella e subalterno)]

Sussiste corrispondenza tra i **dati** indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del **25-08-2023** e quelli riportati agli atti del catasto (rispettivamente in data **09-11-2015**, quanto al sub 1, **09-11-2015**, quanto al sub 102, **27-04-2017**, quanto al sub 10 e **09-11-2015**, quanto al sub 103).

▪ **2.7 - Dati di identificazione catastali.**

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente** individuata in mappa al censuario come segue:

Nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla

➔ In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

➔ In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

➔ In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, giusta variazione del classamento del **27-04-2017**, pratica n. NA0143937, in atti dal 27-04-2017 (n. 52402.1/2017);

➔ In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. €. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie.

La zona di terreno su cui insiste il fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti pignorati, riportata in N.C.T. al foglio **21**, p.lla **286**, qualità Ente Urbano, **are 3.71**, risulta costituita in catasto con impianto meccanografico del **18-02-1977**; successivamente l'originaria p.lla 286 di



are 2.21 con tipo mappale del 27-01-1995 n. 10645.1/1995 ha inglobato la ex p.lla 459.

▪ **2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria.**

Non sussiste conformità allo stato di fatto **delle ditte** in atti del catasto, in quanto l'usufruttuario è deceduto in data 03-08-2011; pertanto la ditta intestataria è “[...omissis...]” per la piena proprietà di 1000/1000.

Sussiste grossomodo conformità allo stato di fatto **delle planimetrie** in atti del catasto.

▪ **2.9 - Cronistoria catastale.**

Dalle visure storiche eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli risulta quanto segue:

Quanto al mappale 286/1

Nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla

1) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

2) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, giusta **variazione del 21-12-2001 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione** (n. 26818.1/2001);

3) Precedentemente ancora la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/5, cl. 3, vani 2,5, r.c. L. 91.500, Via Capodivilla n.4, p.T, giusta **variazione del quadro tariffario del 01-01-1994**,

4) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/5, cl. 3, vani 2,5, r.c. L. 500, Via Capodivilla n.4, p.T, giusto **impianto meccanografico del 30-06-1987**,

Quanto al mappale 286/102

Nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla



1) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

2) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1, giusta variazione del **03-05-1995** in atti dal 12-03-1998, PF 98 (n. 7727.2/1995);

3) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, Via Capodivilla, p.1, giusta **costituzione** del **03-05-1995** in atti dal **23-05-1995**, **unità afferente**, Circ. 11/T/94 (n. 7727.1/1995);

Quanto al mappale 286/10 (ex mappale 286/101)

Nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla

1) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **10**, cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, giusta variazione del classamento del **27-04-2017**, pratica n. NA0143937, in atti dal 27-04-2017 (n. 52402.1/2017);

2) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **10**, cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, giusta **variazione** del **25-05-2016**, pratica n. NA0224074, in atti dal 30-05-2016, **per ampliamento-demolizione parziale** (n. 109475.1/2016);

3) Precedentemente ancora la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **101**, cat. C/6, cl. 7, mq 107, s.c. mq 122, r.c. €. 254,20, Via Capodivilla, p.T, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

4) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **101**, Via Capodivilla n.4, p.T, giusta **costituzione** del **03-05-1995** in atti dal 23-05-1995, **unità afferenti**, Circ. 11/T/94 (n. 7727.1/1995);



Quanto al mappale 286/103

Nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla

1) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. C. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie.

2) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, r.c. C. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, giusta variazione nel classamento del **18-07-2006**, pratica n. NA0417815 in atti dal 18-07-2006 (n. 37562.1/2006);

3) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:

➔ foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 6, r.c. C. 433,82, Via Capodivilla n.4, p.2, giusta **unità afferenti edificate in sopraelevazione** del **18-01-2006**, pratica n. NA0024151 in atti dal 18-01-2006 (n. 285.1/2006).

[NOTA: Si rileva quanto segue: - l'immobile posto al piano terra (**mappale 286/1**) risulta costituito in catasto con **impianto meccanografico** del **30-06-1987** e con **successiva variazione** per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione del **21-12-2001** ha subito la **modifica della consistenza** da vani 2,5 (cat. A/5) a vani 3 (cat. A/4); - l'immobile posto al piano primo (**mappale 286/102**) risulta costituito in catasto come **unità afferente** in data **03-05-1995**; - l'immobile posto al piano terra (**mappale 286/10**, ex **mappale 286/101**) risulta costituito in catasto come **unità afferente** in data **03-05-1995** e con **successiva variazione** per ampliamento-demolizione parziale del **25-05-2016** ha subito la **modifica della consistenza** da mq 107 (cat. C/6) a mq 95 (cat. C/6); - l'immobile posto al piano secondo (**mappale 286/103**) risulta costituito in catasto come **unità afferente edificata in sopraelevazione** in data **18-01-2006**].

▪ 2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del



pignoramento.

Il **compendio immobiliare pignorato è pervenuto al debitore esecutato per la nuda proprietà dell'intero (1/1)**, come segue:

- Per la quota di **1/5 di nuda proprietà in forza di atto di donazione del 07-01-2002 a rogito del Notaio Giustino Rossi, rep. 41598, racc. 13548**, registrato a Napoli il 28-01-2002 al n. 1472/V, trascritto a Napoli 2 il 06-02-2002 al numero 3327 di formalità, **contro “[...omissis...]”**, il quale si riservava il diritto di usufrutto vita natural durante e dopo di sé in favore della moglie “[...omissis...]” - (v. allegato atto di donazione);
- Per la quota di **4/5 di nuda proprietà in forza di atto di vendita del 07-01-2002 a rogito del Notaio Giustino Rossi, rep. 41598, racc. 13548**, registrato a Napoli il 28-01-2002 al n. 1472/V, trascritto a Napoli 2 il 06-02-2002 al numero 3328 di formalità, **da potere di “[...omissis...]”, “[...omissis...]”, “[...omissis...]” e “[...omissis...]”**, per i diritti di **1/5 di nuda proprietà ciascuno** - si precisa che il debitore esecutato, in regime di “[...omissis...]” dei beni con “[...omissis...]”, nel suddetto atto ha dichiarato di acquistare il compendio immobiliare in proprietà personale ed esclusiva ai sensi dell'articolo 179 lettera “P” c.c., con esplicita conferma da parte del coniuge, anch'essa intervenuta (nel medesimo atto) – (v. allegato atto di vendita).

L'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà a seguito del decesso di “[...omissis...]” in data 03-08-2011 e del decesso di “[...omissis...]” in data 09-06-2020.

[La consistenza immobiliare oggetto di donazione e vendita (di cui al richiamato atto del 07-01-2002) si componeva di **un appartamento al piano terra** distinto in NCEU al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, vani **3**, cat. **A/4**, di **un locale terraneo al piano terra** distinto in NCEU al foglio **21**, p.lla **286**, sub **101**, mq **107**, cat. **C/6** e di **un appartamento al piano primo** distinto in NCEU al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, vani **6**, cat. **A/3**, il tutto facente parte del



fabbricato sito in Sant'Anastasia (NA) alla Via Capodivilla n.4 (in particolare l'immobile distinto con il foglio **21**, p.la **286**, sub **103**, posto al **piano secondo**, risulta edificato in epoca successiva a cura del debitore esecutato)]

Ad esso “[...omissis...]” l’originaria consistenza immobiliare è pervenuta con **atto di donazione del 29-05-1972 a rogito del Notaio Michele Colucci, rep. 66766, racc. 3508**, registrato a Sant’Anastasia (NA) il 19-06-1972 al n. 297, vol. 118, trascritto a Napoli 3 il 05-08-1972 al numero 29036 di formalità, **contro “[...omissis...]”**.

[La consistenza immobiliare oggetto di donazione si componeva originariamente di quattro vani oltre accessori a piano terra, facenti parte del fabbricato urbano in Sant’Anastasia (NA) alla Via Capodivilla n.2, unitamente all’area di cortile antistante i suddetti vani, ivi compreso l’androne del fabbricato prospiciente Via Capodivilla, **esclusa soltanto la striscia larga metri lineari quattro, confinante con la proprietà dell’INA-CASA, utilizzata a passaggio comune**, col diritto di poter costruire fabbriche in elevazione, all’altezza del primo piano, a quota quattro metri circa, sia su parte dell’area sovrastante il cortile e sia sulla striscia larga metri quattro adibita a passaggio comune - (v. allegato atto di donazione e relativo grafico delle quote assegnate)]

▪ **2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**

La documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. **risulta completa.**

▪ **2.12 - Normativa urbanistica.**

L’intero territorio del Comune di Sant’Anastasia (Na) è **assoggettato** al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto del Presidente dell’Amministrazione Provinciale di Napoli n. 0323 del 14-12-1994 e pubblicato sul BURC n.4 del 23-01-1995.

Con deliberazione n.57 del 29-07-2002 dell’Amministrazione Provinciale di Napoli è **stata approvata** la Variante alle norme di Attuazione del vigente P.R.G.

Con Decreto n.78 del 17.01.2003 dell’Amministrazione Provinciale di Napoli è **stata**



approvata la Variante alle norme di Attuazione del vigente P.R.G. pubblicata sul BURC n.8 del 17-02-2003.

Con Decreto n.1411 dell'01-12-2005 pubblicato sul BURC n.3 del 16-01-2006 è **stata approvata** la Variante al P.R.G. inerente la reiterazione dei vincoli per le zone "D5" di Via Romani e Via Pomigliano **adottata** con deliberazione consiliare n.6 del 13-02-2002 in conformità ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n.50 del 07-03-2005.

Con Delibera di Giunta Comunale n.150 del 29-07-2022 è **stato adottato** il Piano Strutturale del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Contestualmente all'adozione della proposta di P.U.C. **sono state attivate** le procedure per la pubblicazione del Piano sul BURC n.72 del 22-08-2022.

Con delibera n.14 del 31-10-1999 del Comitato dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, pubblicata sul BURC supplemento al n.77 del 29-11-1999, è **stato approvato** il Piano Straordinario ex comma 2 art. 9 legge 17-07-1999 n.226, come integrato dal piano stralcio adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.11 del 10-05-2002, pubblicata sul BURC n.26 del 27-05-2002 diretto a rimuovere le situazioni a rischio più alto presenti sul territorio di competenza della propria autorità, interessante anche il territorio di Sant'Anastasia (Na).

Inoltre, l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) **rientra** tra i Comuni della "zona rossa" ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n.21 del 10-12-2003, per cui è **vietato** il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale.

Infine, l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) è **vincolato** ai sensi del D.L. n.42 del 22-01-2004, Parte Terza - Beni paesaggistici ex legge 29-06-1939 n.1497.

Nelle predette **Tavole** del P.U.C. **gli immobili sono così definiti:**



- TAV.QC2.6/a-b - Stato di attuazione del PRG vigente - **Zona “B2” (Residenziale di recupero)**;

- TAV.QC6.0/a-b - Stratificazione storica e processo di espansione degli insediamenti - **Stratificazione storica dell’edificato “1956-1964”**;

- TAV.QC.7/a-b - Classificazione degli insediamenti per tipologie urbane - **Nuclei di prima urbanizzazione**;

- TAV.QC.11/a-b - Perimetrazione del centro abitato e centro edificato ai sensi dell’art.3 della L.R. 17/82 - **Delimitazione del centro abitato**;

- TAV.QC.12/a-b - Perimetrazione degli insediamenti abusivi - **Istanza non suscettibile di sanatoria afferente ad un intero fabbricato o parte di esso - Diniego ai sensi della L. n. 47/85**;

[In particolare, detto compendio immobiliare, è posto in **zona centrale**, Via Primicerio, Via Capodivilla, Via Garibaldi, Via Antonio D’Auria]

▪ **2.13 - Regolarità edilizia.**

Il fabbricato urbano, di cui fa parte il compendio immobiliare pignorato, risulta edificato **in parte** in epoca anteriore al primo settembre 1967 ed **in parte** in virtù della licenza edilizia n. 81/71 rilasciata dal Comune di Sant’Anastasia in data 17-09-1972.

In particolare l’originaria consistenza immobiliare composta di quattro vani oltre accessori a piano terra, facenti parte (detti vani) del fabbricato urbano in Sant’Anastasia (NA) alla Via Capodivilla n.2, unitamente all’area di cortile antistante i suddetti vani, ivi compreso l’androne del fabbricato prospiciente Via Capodivilla, risulta edificata in epoca anteriore al 1967 (trattasi del **mappale 286/1**).

Con L.E. n. 81/71 è stato edificato il locale deposito in pianterreno (trattasi del mappale **286/10**, ex mappale 286/101) attualmente accatastato come autorimessa (cat. C/6) ed è stata edificata l’abitazione in primo piano (trattasi del mappale **286/102**), unitamente all’attigua



camera facente parte dell'unità immobiliare confinante, in sopraelevazione (detta camera) su parte dell'originario androne (tra l'altro arretrato e allineato al preesistente fabbricato prospiciente Via Capodivilla, con eliminazione del soprastante e originario terrazzino, come da prescrizione contenuta nella citata L.E. n. 81/71) - (v. allegata L.E. n. 81/71)

Mentre l'abitazione in secondo piano (trattasi del mappale **286/103**), edificata in assenza di titolo edilizio, è oggetto di domanda di condono (prot. nr. 22989 del 12-12-2004) ai sensi della ex legge 326/2003, in cui è stata dichiarata l'ultimazione delle opere entro il 31-03-2003. Risultano corrisposti all'Ente Comunale l'oblazione autodeterminata pari ad €. 3.648,00, nonché gli oneri concessori pari ad €. 2.006,40.

Si rappresenta che il territorio comunale è vincolato ai sensi del D.L.gs n. 42 del 22-01-2004 - Parte Terza - Beni Paesaggistici - ex legge n. 1497 del 29-06-1939 - e rientra in zona rossa ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n. 21 del 10-12-200, pertanto la predetta istanza di condono **non potrà essere valutata (ovvero esaminata) dall'Ente Comunale.**

[NOTA N.1 - Osservazioni sull'applicabilità dell'ultimo condono (legge n.326/2003):

In particolare gli abusi edilizi (come nel caso di specie) rientranti nella Tipologia 1 di cui al decreto legge n.269/03, allegato 1: "opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" sono sanabili se non sono in contrasto con le "norme sulla sanatoria degli abusi edilizi" previste dall'ultima legge n.326/2003 e s.m.i. In pratica la non sanabilità di opere abusive si verifica nelle seguenti condizioni (come nel caso in questione):

- se il territorio del Comune in cui rientra l'immobile **è stato dichiarato di notevole interesse pubblico** ai sensi della ex legge 1497 del 29-06-1939 con D.M. 05-08-1961 e quindi **sottoposto ai vincoli di cui all'art.146 del D. L.vo 42/04 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - a tal punto l'art.32, comma 27, lettera d, della Legge 326/03 e s.m.i. non prevede la sanabilità di opere abusive** realizzate su immobili



ricadenti in aree sottoposte a vincoli a tutela dei BB.AA. e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (si riporta l'art.32, comma 27, lettera d, L. n.326/2003 - *"Le opere abusive non sono suscettibili di sanatoria qualora siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*);

- se il territorio del Comune in cui rientra l'immobile **ricade nella zona rossa ad alto rischio vulcanico di cui alla L.R. n.21 del 10-12-2003, a tal punto la L.R. n.10 del 18-11-2004** (norme sulla sanatoria degli abusi edilizi), come rettificata dalla sentenza della Corte Costituzionale n.49 del 06-02-2006, all'art.3, comma 2d, **non prevede la sanabilità di opere abusive** realizzate su immobili a destinazione residenziale nei comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico (si riporta l'art.3, comma 2d, L.R. n.10/2003 - Opere non suscettibili di sanatoria: *"non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui al decreto legge n.269/03, allegato 1, se le stesse sono state realizzate in uno dei comuni di cui alla legge regionale 10-12-2003, n.21, art.1 e hanno destinazione residenziale, fatta eccezione per gli adeguamenti di natura igienico-sanitaria e funzionali di cui all'art.5, comma 2, della stessa legge"*); **occorre comunque precisare che la Zona Rossa del "Piano di Emergenza dell'Area Vesuviana" nella nuova perimetrazione di cui alla Delibera della Giunta della Regione Campania n.250 del 26-07-2013, ai fini dell'applicazione della L.R. n.21/2003, che fa riferimento all'"area a elevato rischio vulcanico" è da intendersi coincidente con la Zona rossa 1 (o r1) pertanto la zona denominata Zona rossa 2 (o r2), basso rischio, si distingue dalle zone legate a quella parte di territorio denominata invece r1, alto rischio.**

Infine, riguardo ai limiti volumetrici (di 250 metri cubi) per l'accesso al condono edilizio di cui all'art.4, comma a della Legge Regionale n.10 del 18-11-2004, si fa presente che la



sentenza della Corte Costituzionale n.49 del 10-02-2006 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di gran parte degli articoli della citata Legge della Regione Campania n.10 del 18-11-2004, in particolare dell'art. 4 (commi a, b, c), che poneva dei limiti volumetrici per l'accesso al condono (e quindi poneva dei limiti alla legge statale n.326/2003) e di conseguenza resta fermo il comma 25 dell'art.32 della legge statale n.326/2003 che recita quanto segue: *"Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 47/85 e s.m.i., come ulteriormente modificate dall'art. 39 della legge 724/94 e s.m.i., nonché dal presente articolo **si applicano alle opere abusive** che risultino ultimate entro il 31-03-2003 e **che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc.** Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali **non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi"**].*

[NOTA N.2 - Ulteriori precisazioni in ordine alla nota precedente - **Non trattandosi, nel caso in questione, di abuso minore realizzato in parziale difformità dal titolo edilizio** (art.34 del DPR n.380/01), esso **costituisce di fatto una "variazione essenziale"**, pertanto **non è ammissibile**, tra l'altro, l'autorizzazione paesaggistica *ex post* sebbene il manufatto sia stato realizzato in epoca anteriore all'entrata in vigore del D.L.gs 157 del 24-03-2006, non configurandosi, l'intero cespite, quale volume tecnico come definito dalla Circolare del MIBAC n.33 del 26-06-1999 - (Ministero per i Beni e le Attività Culturali - la quale chiarisce definitivamente la definizione del termine "**volumi**" secondo cui "[...] per "**volumi**" si intende qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergenti dal terreno e dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici [...]") - ovvero detto immobile non risulta fuori



dall'applicabilità del divieto di sanatoria *ex post* che decorre a partire dall'entrata in vigore del primo decreto correttivo nel 2006, poiché il testo e la *ratio* del D.L.gs 42/2004 non intende escludere il rilascio *ex post* dell'autorizzazione paesaggistica per gli abusi di minima entità anteriori al "primo correttivo" (2006), tra i quali rientrano, per l'appunto, i cd. volumi tecnici, ossia quelli non computabili nel conteggio della volumetria complessiva (dunque per il caso in questione, trattandosi di variazione essenziale e non configurandosi l'intero cespite quale volume tecnico, è da escludersi anche il rilascio *ex post* dell'autorizzazione paesaggistica)].

[NOTA N.3 - Osservazioni sull'applicabilità del 6° comma dell'art. 40 della L. 47/85 -

Prendendo in esame il 6° comma dell'art.40 della legge 47/85, "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile **purché le ragioni di credito per cui si interviene o proceda siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.**" La norma introduce la possibilità di presentare la domanda di condono oltre i termini generali previsti dalla legge. L'abuso che qui interessa è quello che incide sulla commerciabilità del bene; trattasi pertanto di abuso maggiore, cioè in assenza di titolo edilizio abilitativo o in totale difformità, e di ristrutturazione "maggiore", cioè in assenza o in totale difformità di titolo abilitativo. L'abuso edilizio deve rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003 (**nel caso di specie l'immobile non rientra nelle ipotesi di sanabilità previste dall'ultima legge in materia di condono**). Le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 della L. 47/1985 sono le seguenti:

- *che l'immobile sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive;*



- *che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge;*

- *che l'abuso sia sanabile ai sensi della legge di sanatoria (l'abuso sanabile **resta quello previsto dalla legge di sanatoria** in quanto la norma in esame concede solo una deroga al termine di presentazione della domanda stessa; quanto alla data da tenere presente per considerare l'abuso sanabile, è quella prevista dalle leggi di sanatoria - abuso commesso prima dell'01-10-1983 ed alle condizioni ivi indicate per la n.47/85, prima del 31-12-1993 ed alle condizioni ivi indicate per la n.724/94 e prima del 31-03-2003 **ed alle condizioni ivi indicate** per il decreto legge 30-09-2003 n.269 convertito nella legge 24-11-2003 n.326).*

L'articolo 40, ultimo comma, Legge 47/1985, dà la possibilità, all'assegnatario/aggiudicatario di presentare la domanda di condono, **sempre che sussistano i presupposti innanzi indicati**, riaprendo i termini del condono (entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile). A quest'ultimo riguardo bisogna determinare la data di edificazione dell'immobile e comunque precisare la data di ultimazione delle opere abusive chiarendo se l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni sopra richiamate. Contemporaneamente si dovrà verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o l'intervento nella procedura espropriativa e al riguardo **si dovrà far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa** (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura. A tal punto ricorre la Circolare del 07-12-2005, n.2699 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la quale chiarisce per l'appunto che se le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data in vigore del decreto-legge n.269/2003 (1° ottobre 2003) il comma 6 dell'art.40 della legge n.47/85 dovrà essere letto alla luce della nuova normativa sul condono (legge statale n.326/2003 - ultimo condono), reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la



presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile (**nel caso in esame le ragioni del credito sono successive all'01-10-2003**). Dunque, ai fini della domanda di sanatoria e quindi di applicabilità dell'art.40 della legge n.47/85, occorre:

- far riferimento alla data delle ragioni del credito (comunque anteriore al 1° ottobre 2003);
- far riferimento alla data delle opere abusive (comunque anteriore al 31-03-2003);

e nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di una delle normative sul condono sopra richiamate, la domanda di sanatoria potrà essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile **purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla legge stessa** (che le ragioni creditorie siano, quindi, anch'esse di data anteriore alla norma da tener presente per considerare l'abuso sanabile). Dunque prevale l'anteriorità delle ragioni creditorie nella determinazione dell'applicabilità di una delle norme sopra richiamate.

Specchietto riepilogativo:

abuso commesso prima dell'01.10.1983 ragioni creditorie anteriori al 17.02.85 segue: Legge 47/85

abuso commesso prima del 31.12.1993 ragioni creditorie anteriori al 23.12.94 segue: Legge 724/94

abuso commesso prima del 31.03.2003 ragioni creditorie anteriori al 01.10.03 segue: Legge 326/03]

Nel caso in questione, ovvero per quanto attiene all'appartamento al secondo piano (ultimato alla data del 31-03-2003), **non ricorrono**, altresì, **né le condizioni di applicabilità dell'ultimo condono** (legge 326/2003), **né le condizioni di applicabilità del 6° comma dell'art. 40 della legge 47/85 (sia perché l'abuso non rientra nelle ipotesi di sanabilità previste della normativa sull'ultimo condono e sia perché le ragioni di credito per cui si interviene e procede non risultano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono)**; dunque l'immobile **è da ritenersi abusivo e non condonabile.**



Pertanto, sulla scorta della documentazione in atti e sulla base degli accertamenti eseguiti, **si rileva quanto segue:**

- l'appartamento al piano terra (mappale **286/1**), edificato in epoca anteriore al 1967, **oltre ad essere legittimo è anche regolare sotto il profilo urbanistico**, in quanto l'unica verifica di carattere sostanziale concerne l'epoca di effettiva costruzione dello stesso (poiché edificato in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio), ad ogni modo **a scopo cautelativo** si ritiene comunque di prevedere una pratica edilizia di accertamento di conformità urbanistica per regolarizzarne lo stato di fatto;

- il locale deposito al piano terra (mappale **286/10**, ex mappale 286/101) **risulta difforme dal titolo edilizio abilitativo in ordine alla destinazione d'uso dello stesso**, per cui si rende necessario istruire una pratica edilizia di accertamento di conformità urbanistica per regolarizzarne lo stato di fatto;

- l'appartamento al piano primo (mappale **286/102**) **risulta grossomodo conforme al titolo edilizio abilitativo;**

- l'appartamento al piano secondo (mappale **286/103**) **risulta abusivo e non sanabile.**

I costi delle pratiche edilizie occorrenti **saranno detratti dal valore commerciale del compendio immobiliare** di cui è causa.

Mentre **per quanto attiene all'appartamento in secondo piano si procederà a stimarne il valore d'uso** - (v. paragrafi successivi).

▪ **2.14 - Certificazioni.**

La consistenza immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato urbano che **non risulta dotato** di certificazione/licenza di agibilità/abitabilità (*).

() **NOTA:** Occorre precisare che la certificazione di abitabilità-agibilità si rende obbligatoria, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e ss.mm.ii.*



Inoltre, la predetta consistenza immobiliare, **non risulta dotata** di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (***) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali).

(*) NOTA:** Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.

Infine, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), **non risulta dotata** di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio dei beni stessi di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

▪ **2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.**

Non si rileva la presenza di **servitù** sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali.

Non si rileva, inoltre, che il compendio staggito sia **gravato da pesi** quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il **diritto** sul compendio immobiliare del debitore pignorato sia costituito a favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori*) o a favore di un soggetto pubblico (*amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato*).

Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche della zona di terreno sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui è parte il compendio staggito, **che detta ultima** (ovvero che la



predetta la zona di terreno) **risulti essere stata in ditta di un livellario e/o di un concedente** (sin dall'impianto meccanografico).

▪ **2.16 - Parti comuni.**

Per le parti comuni degli edifici **dovrà farsi riferimento** all'art. 1117 del c.c.

In particolare dall'**atto di donazione e vendita del 07-01-2002** ai rogiti del Notaio Giustino Rossi, in favore del debitore esecutato, avente ad oggetto il compendio immobiliare staggito (con la sola esclusione dell'appartamento al secondo piano - mappale 286/103), **si rileva che** *"[...] La vendita viene fatta ed accettata a corpo e la consistenza immobiliare in contratto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive risultanti da giusto titolo, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato a norma di legge [...]"*.

Dall'**atto di donazione del 29-05-1972** ai rogiti del Notaio Michele Colucci, in favore del dante causa del debitore esecutato, avente ad oggetto il compendio immobiliare staggito nella sua originaria consistenza (appartamento al piano terra - mappale 286/1, cortile e androne), **si rileva che** *"[...] la striscia larga metri lineari quattro (ml 4,00), limitrofa la proprietà dell'INA-CASA, utilizzata a passaggio comune per l'accesso a tutte le altre quote donate [...]"*, ovvero con esclusione degli immobili assegnati al dante causa del debitore esecutato, **resta comune** (non anche al dante causa del debitore esecutato), **ad eccezione di tutta** *"[...] l'area di cortile, antistante i suddetti vani terranei [...] compreso l'androne del fabbricato prospiciente su Via Capodivilla [...]"* che risultano assegnati in proprietà esclusiva al dante causa del debitore esecutato (trattasi di **Ciro** *"[...omissis...]"*).

Dal medesimo atto **si rileva inoltre** che risulta assegnata, altresì, in proprietà esclusiva al medesimo dante causa del debitore esecutato **parte dell'area** *"[...] soprastante al suddetto cortile [...]"* con esclusione di quelle sovrastanti *"[...] allo stesso cortile che saranno donate [...] a Mario ed Archetta e quella più a sud, che resterà comune agli stessi*



[...]" (ovvero in comune a Mario e a Ciro), **nonché risulta assegnata in proprietà esclusiva l'area soprastante "[...] alla striscia larga metri quattro, adibita a passaggio comune [...]" a quota primo piano "[...] col diritto di poterla coprire, a tale livello e costruirvi fabbriche in elevazione [...]"** - (v. planimetria dei luoghi allegata all'atto di donazione del 29-05-1972, nella quale risultano indicati, tra l'altro, i quattro vani terranei assegnati a Ciro Maione riportati con le lettere alfabetiche A-B-C-D, il cortile e l'annesso androne, nonché le aree in primo piano assegnate in proprietà esclusiva a Ciro **"[...omissis...]"**, in comune con l'altro germano Mario **"[...omissis...]"** e in proprietà esclusiva ai soli germani Mario e Archetta **"[...omissis...]"**).

Dal predetto atto **si rileva infine** che "[...] tra le quote a primo piano attribuite a Ciro ed a Mario e Archetta **"[...omissis...]"** verrà creata una scala in muratura per accedere alle rispettive camere costruite ed a costruire, la quale inizierà dal vialone comune e rasentando il confine nord del suolo donato a Pasquale **"[...omissis...]"**, immetterà sulla terrazza comune di disimpegno a crearsi [...]" mentre "[...] **il vialone [...]** che inizia dalla Via Capodivilla, ad ovest dell'androne [...]" fino a raggiungere "[...] le quote di terreno donate a Candida e a Giuseppe **"[...omissis...]"** [...]" resterà comune "[...] per l'accesso a tutte le quote come innanzi donate, con tutti i diritti e gli oneri derivanti [...]" - dunque detto vialone non risulta comune anche agli immobili donati dal de cuius Giacomo **"[...omissis...]"** al figlio Ciro **"[...omissis...]"**, dante causa, quest'ultimo, dell'odierno debitore esecutato.

[A scopo esaustivo, dal medesimo atto di donazione del 29-05-1972, si rileva che l'area in primo piano insistente in verticale sull'attuale terrazzino in pianterreno di proprietà del debitore esecutato, antistante (detto terrazzino) all'appartamento posto al piano terra (individuato con il mappale 286/1) **risulta di proprietà comune** anche agli eredi e/o aventi causa di Mario **"[...omissis...]"** - (v. planimetria dei luoghi allegata all'atto di donazione del 29-05-1972, nella quale risulta indicata, tra l'altro, l'area in primo piano assegnata in proprietà



comune a Ciro “[...omissis...]”, dante causa del debitore esecutato, e all’altro germano Mario “[...omissis...]”]

▪ **2.17 - Formalità pregiudizievoli.**

Sulla base della relazione notarile in atti, nonché sulla scorta di ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, per singolo immobile, **sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli** (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 2**):

ISCRIZIONI (N.2)

- **(N.1) Ipoteca volontaria** iscritta in data **17-03-2006** al RG 17497 e al RP 5874, a **favore** di “[...omissis...]”, **contro** “[...omissis...]”, “[...omissis...]” (terzo datore di ipoteca), “[...omissis...]” (debitore non datore di ipoteca), per la somma di “[...omissis...]”, di cui “[...omissis...]” **per capitale, derivante** da concessione a garanzia di mutuo autenticato dal Notaio Claudio De Vivo in data 15-03-2006, rep. 220793/14253;

- **(N.2) Ipoteca legale** iscritta in data **03-03-2009** al RG 11381 e al RP 2585, a **favore** di “[...omissis...]”, **contro** “[...omissis...]”, per la somma di “[...omissis...]”, di cui “[...omissis...]” **per capitale, derivante** da atto del 20-02-2009 rep. 107859/71;

TRASCRIZIONI (N.2)

- **(N.1) Pignoramento immobiliare** trascritto in data **30-11-2012** al RG 47783 e al RP 36738, a **favore** di “[...omissis...]”, **contro** “[...omissis...]”, **derivante** da atto del 30-08-2012, rep. 5646/2012;

- **(N.2) Pignoramento immobiliare** trascritto in data **25-08-2023** al RG 43223 e al RP 33781, a **favore** di “[...omissis...]”, **contro** “[...omissis...]”, **notificato** dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data 13-07-2023 rep. 3777/2023, **gravante** sulla quota di **piena proprietà** degli immobili oggetto della presente procedura espropriativa **(da cui ha avuto origine la presente procedura espropriativa)**.



Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nel corso della procedura.

▪ **2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.**

Si rileva la presenza di trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, come segue:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Napoli 2 in data 30-11-2012 al RG 47783 e al RP 36738, a favore di “[...omissis...]”, contro “[...omissis...]”, derivante da atto del 30-08-2012, rep. 5646/2012.

Non si rileva, invece, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali, ovvero **non si rileva la pendenza** di procedimenti giudiziali civili e/o di atti impositivi di servitù.

▪ **2.19 - Oneri condominiali.**

Non si rileva la presenza di spese condominiali scadute e non pagate, in quanto non risulta costituito il condominio.

* * *

3) - NOTE DI RILIEVO

▪ **3.1 - Note di rilievo**

NOTA N.1 - Appartamento al piano secondo (mappale 286/103)

Essendo l'immobile totalmente abusivo ed in alcun modo sanabile e poiché non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione, si ritiene di procedere alla determinazione del suo VALORE D'USO.

L'immobile in oggetto rappresenta un valore economico essenzialmente di uso e non di mercato che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino almeno alla demolizione e/o all'acquisizione da parte dell'Ente Comunale.

Non potendo rapportare il valore di uso al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori, si ritiene di adottare un criterio intermedio che vede il riferimento alla media tra il valore della parte di costruzione non abusiva ed il valore che



avrebbe la costruzione o la parte irregolare di costruzione qualora fosse regolare, **nel caso specifico, si ritiene di far riferimento alla media tra il valore commerciale del lastrico solare al p.1° detratti gli oneri di demolizione dell'appartamento al p.2° totalmente abusivo (ivi insistente) ed il valore commerciale dell'appartamento al p.2° qualora fosse regolare.**

NOTA N.2 - Accesso agli immobili pignorati dall'autorimessa in pianterreno

L'ingresso ai tre appartamenti, posti rispettivamente ai piani terra, primo e secondo, avviene unicamente dall'autorimessa in pianterreno (motivo per il quale sarà trasferita, detta autorimessa, nella misura della quota indivisa di 1/3 per ciascun Lotto).

Sebbene la scala di distribuzione agli appartamenti posti ai piani primo e secondo sia provvista di una ulteriore porta di caposcala prospiciente il viale laterale, contiguo all'autorimessa e confinante ad ovest con la proprietà ex Ina-Casa, con ingresso dal civico 6 di Via Capodivilla, di fatto detta porta consente l'ingresso alla richiamata scala comune per accedere, a sua volta, ad altra unità immobiliare in primo piano, limitrofa a quella oggetto di pignoramento, di proprietà aliena (dunque la scala comune oltre a consentire l'accesso ai due cespiti pignorati, posti ai piani primo e secondo, è tale da asservire anche l'aliena proprietà immobiliare in primo piano contigua a quella oggetto di causa).

In particolare sul predetto viale e/o passaggio "comune", della larghezza di metri quattro circa, posto lateralmente all'autorimessa, **non si rileva alcuna servitù di passaggio in favore del debitore esecutato**, in quanto risulta escluso dall'assegnazione degli immobili in favore del dante causa di quest'ultimo (v. allegato atto di donazione del 29-05-1972 - nel richiamato atto tra gli immobili assegnati a Ciro "[...omissis...]", dante causa del debitore esecutato, **risulta esclusa "[...] la striscia, larga metri lineari quattro (mt 4,00), limitrofa la proprietà dell'INA-CASA, utilizzata a passaggio comune per l'accesso a**



tutte le altre quote donate [...]”).

Pertanto, essendo **unico** l'ingresso ai cespiti pignorati, attraverso l'autorimessa in pianterreno, si ritiene di individuare gli appartamenti posti ai piani terra, primo e secondo, in tre distinti lotti per la vendita, **con ingresso comune dalla richiamata autorimessa (che di fatto sarà trasferita nella misura della quota indivisa di 1/3 per ciascun Lotto).**

* * *

4) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

▪ 4.1 - Criterio di stima

Osservazioni preliminari in merito alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico della **consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, individuata, quest'ultima, in distinti lotti come segue:**

LOTTO N.1

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà Coppola e/o aventi diritto e con altra unità immobiliare distinta con il sub 10 (ex sub 101), salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.



[Superficie commerciale del bene: abitazione mq 115,00 + terrazzo mq 20,00 x 0,25 (coefficiente di ragguglio) + 1/3 autorimessa mq 90,00 x 0,40 (coefficiente di ragguglio)]

LOTTO N.2

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

[Superficie commerciale del bene: abitazione mq 120,00 + balconi mq 12,50 x 0,25 (coefficiente di ragguglio) + 1/3 autorimessa mq 90,00 x 0,40 (coefficiente di ragguglio)]

LOTTO N.3

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. €. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

[Superficie commerciale del bene: abitazione mq 120,00 + balconi mq 16,00 x 0,25 (coefficiente di



ragguaglio) + 1/3 *autorimessa mq 90,00 x 0,40 (coefficiente di ragguaglio)*]

Valore dei beni immobili con indicazione del criterio di stima

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:

- metodo diretto

- metodo indiretto.

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un **criterio di stima diretto**.

Per applicare tale metodo si deve individuare il **valore medio unitario** di riferimento (**Vm**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **Vm** sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (**A B C**) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il **valore unitario (Vu)** del compendio:

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

Vm = *valore medio unitario di riferimento*

A = *coefficiente correttivo relativo alla zona*

B = *coefficiente correttivo relativo all'edificio*

C = *coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare*

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva (Sc)**, che è data dalla somma della **superficie lorda** (del cespite da stimare) e delle **superfici accessorie** (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni **coefficienti**.



$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$

$S_p = \text{superficie della proprietà}$

$S_n = \text{superficie accessori}$

$K_n = \text{coeff. correttivi superf. acc.}$

Il valore “**Va**” del compendio oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$V_a = V_u \times S_c$

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in “*Stima degli Immobili*” di Graziano Castello (v. allegati).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti si **procede** alla determinazione del valore dei lotti all'attualità.

----- VALUTAZIONE -----

----- LOTTO N.1 -----

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano terra, nel Comune di Sant’Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **1**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, s.c. mq 70, r.c. €. 120,85, Via Capodivilla n.4, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà Coppola e/o aventi diritto e con altra unità immobiliare distinta con il sub 10 (ex sub 101), salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

[Superficie commerciale del bene: abitazione **mq 115,00** + terrazzo **mq 20,00 x 0,25** (coefficiente di ragguaglio) + 1/3 autorimessa **mq 90,00 x 0,40** (coefficiente di ragguaglio)]

1. Calcolo della superficie complessiva



$$S_c = S_p + \text{Somatoria (Kn x Sn)}$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'immobile al p.T. $S_{p1} = 115,00$ mq

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Superficie del terrazzo $S_{n1} = 20,00$ mq

Superficie dell'autorimessa $S_{n2} = 1/3 \times 90,00$ mq

Coefficiente di ragguaglio :

Balcone/Terrazzo $Kn1 = 0,25$

Autorimessa $Kn2 = 0,40$

segue:

$$S_c = S_{p1} + (S_{n1} \times Kn1) + [1/3 \times (S_{n2} \times Kn2)]$$

$$S_c = 115,00 + (20,00 \times 0,25) + [1/3 \times (90,00 \times 0,40)]$$

$$S_c = 115,00 + 5,00 + 12,00$$

$$S_c = 132,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq - zona centrale / residenziale / abitazioni civili}$$

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio €/mq 1.325 (ovvero da €.
1.050 a €.
1.600) - Zona Centro, Via Primicerio, Via Capodivilla, Via Garibaldi, Via Antonio D'Auria / residenziale / abitazioni civili];
- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore medio €/mq 1.361 (ovvero da €.
1.021 a €.
1.702) - abitazioni in stabili di fascia media];



- **Immobiliare.it** [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.400 per immobili oltre i 120 mq / €/mq 1.700 per immobili inferiori a 80 mq - uso residenziale];

- **Agenzie Immobiliari** [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.500,00 - uso residenziale];

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,00 (entro il Km)**

Caratteristiche funzionali **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

Caratteristiche estetiche **A3 = 1,00 (assenza di elemento naturale)**

A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9): **B1 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari nella zona)**

Caratteristiche estetiche **B2 = 1,00 (facciata e decori normale)**

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00 (normali)**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,99 (manutenzione ordinaria su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,99) = 0,99

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15): **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1 = 1,00 (normale)**

Aspetti funzionali **C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)**

Varianti posizionali **C3 = 1,00 (alloggio posto al p.T)**

Varianti dimensionali **C4 = 0,95 (taglio dimensionale compreso tra 101 mq e 120 mq)**

Varianti di conservazione **C5 = 0,70 (manutenzione straordinaria generale)**

C (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 0,70) = 0,66



4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,66 = 0,65$$

$$V_u = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,65 = 910,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 910,00 \text{ €/mq} \times 132,00 \text{ mq} = \text{€. } 120.120,00$$

6.1. Detrazioni per spese di regolarizzazione urbanistica (accertamento di conformità dello stato dei luoghi dell'appartamento e dell'autorimessa) e catastale (delle ditte intestatarie)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, a corpo (si presume) €. 3.500,00

Spese amministrative e istruttoria pratica, a corpo (si presume) €. 1.500,00

Spese catastali, a corpo (si presume) €. 500,00

Sommano (previsionalmente) €. 5.500,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2,5% segue: €. 3.003,00

6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

Il 2,5% segue: €. 3.003,00

[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli ausiliari]

7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

$$\text{€. } 120.120,00 - [\text{€. } 5.500,00 + \text{€. } 3.003,00 + \text{€. } 3.003,00] =$$

$$\text{€. } 120.120,00 - [\text{€. } 11.506,00] =$$

$$\text{€. } 108.614,00 \text{ che si approssima ad €. } 109.000,00$$



Ulteriore riduzione del 10% per esposizione diretta dei vani terranei sull'autorimessa comune anche agli altri lotti, ovvero comune (detta autorimessa) anche agli appartamenti ai piani primo e secondo.

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà (1/1) = €. 109.000,00 x 0,90 = €. 98.100,00 che si approssima ad €. 98.000,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale dello stato dei luoghi, infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 e s.m.i. per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

9. Prezzo base

LOTTO N.1

Valore della quota di 1/1 = €. 98.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)

----- LOTTO N.2 -----

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **102**, cat. A/3, cl. 2, vani 6, s.c. mq 123, r.c. €. 260,29, Via Capodivilla, p.1, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

[Superficie commerciale del bene: abitazione mq 120,00 + balconi mq 12,50 x 0,25 (coefficiente di



ragguaglio) + 1/3 autorimessa mq 90,00 x 0,40 (coefficiente di ragguaglio)]

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Sommatória (Kn x Sn)}$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'immobile al p.1 **S_{p1} = 120,00** mq

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Superficie dei balconi **S_{n1} = 12,50** mq

Superficie dell'autorimessa **S_{n2} = 1/3 x 90,00** mq

Coefficiente di ragguaglio :

Balcone/Terrazzo **Kn1 = 0,25**

Autorimessa **Kn2 = 0,40**

segue:

$$S_c = S_{p1} + (S_{n1} \times Kn1) + [1/3 \times (S_{n2} \times Kn2)]$$

$$S_c = 120,00 + (12,50 \times 0,25) + [1/3 \times (90,00 \times 0,40)]$$

$$S_c = 120,00 + 3,00 + 12,00$$

$$S_c = 135,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq - zona centrale / residenziale / abitazioni civili}$$

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio €/mq 1.325 (ovvero da €. 1.050 a €. 1.600) - Zona Centro, Via Primicerio, Via Capodivilla, Via Garibaldi, Via Antonio D'Auria / residenziale / abitazioni civili];



- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore medio €/mq 1.361 (ovvero da € 1.021 a € 1.702) - abitazioni in stabili di fascia media];
- **Immobiliare.it** [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.400 per immobili oltre i 120 mq / €/mq 1.700 per immobili inferiori a 80 mq - uso residenziale];
- **Agenzie Immobiliari** [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.500,00 - uso residenziale];

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1** = 1,00 (*entro il Km*)

Caratteristiche funzionali **A2** = 1,00 (*presenza di servizi primari*)

Caratteristiche estetiche **A3** = 1,00 (*assenza di elemento naturale*)

A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = **1,00**

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9): **B1 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1** = 1,00 (*presenza dei servizi primari nella zona*)

Caratteristiche estetiche **B2** = 1,00 (*facciata e decori normale*)

Caratteristiche sociali **B3** = 1,00 (*normali*)

Caratteristiche di conservazione **B4** = 0,99 (*manutenzione ordinaria su parti comuni*)

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,99) = **0,99**

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15): **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1** = 1,00 (*normale*)

Aspetti funzionali **C2** = 1,00 (*altre rifiniture normali*)

Varianti posizionali **C3** = 0,99 (*alloggio posto al p.1 senza ascensore*)

Varianti dimensionali **C4** = 0,95 (*taglio dimensionale compreso tra 101 mq e 120 mq*)



Varianti di conservazione **C5 = 0,85 (manutenzione straordinaria leggera)**

$$\mathbf{C (1,00 \times 1,00 \times 0,99 \times 0,95 \times 0,85) = 0,79}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$\mathbf{Vu = Vm \times A \times B \times C}$$

$$\mathbf{Vm = 1.400,00 \text{ €/mq}}$$

$$\mathbf{A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,79 = 0,78}$$

$$\mathbf{Vu = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,78 = 1.092,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$\mathbf{Va = Vu \times Sc}$$

$$\mathbf{Va = 1.092,00 \text{ €/mq} \times 135,00 \text{ mq} = \text{€. 147.420,00}}$$

6.1. Detrazioni per spese di regolarizzazione urbanistica (accertamento di conformità dello stato dei luoghi dell'autorimessa) e catastale (delle ditte intestatarie)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, a corpo (si presume) €.
1.500,00

Spese amministrative e istruttoria pratica, a corpo (si presume) €.
1.500,00

Spese catastali, a corpo (si presume) €.
500,00

Sommano (previsionalmente) €.
3.500,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2,5% segue: €.
3.685,50

6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

Il 2,5% segue: €.
3.685,50

[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli ausiliari]

7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

$$\mathbf{\text{€. 147.420,00} - [\text{€. 3.500,00} + \text{€. 3.685,50} + \text{€. 3.685,50}] =}$$

$$\mathbf{\text{€. 147.420,00} - [\text{€. 10.871,00}] =}$$



€. 136.549,00 che si approssima ad €. 137.000,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà (1/1) = €. 137.000,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale dello stato dei luoghi, infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 e s.m.i. per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

9. Prezzo base

LOTTO N.2

Valore della quota di 1/1 = €. 137.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)

----- **LOTTO N.3** -----

Piena ed intera proprietà di un appartamento al piano secondo, nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Capodivilla, 8, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **103**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 139, r.c. €. 506,13, Via Capodivilla n.4, p.2, **confinante** con Via Capodivilla, con proprietà ex Ina-Casa e con cassa scala, salvo altri, **nonché quota comune ed indivisa pari ad 1/3 del locale autorimessa al piano terra, che costituisce l'accesso al suddetto immobile, individuata** in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **286**, sub **10** (ex sub 101), cat. C/6, cl. 7, mq 95, s.c. mq 104, r.c. €. 225,69, Via Capodivilla snc, p.T, **confinante** con Via Capodivilla, con altra unità immobiliare distinta con il sub 1, con viale comune e con cassa scala, salvo altri.

[Superficie commerciale del bene: abitazione mq 120,00 + balconi mq 16,00 x 0,25 (coefficiente di ragguaglio) + 1/3 autorimessa mq 90,00 x 0,40 (coefficiente di ragguaglio)]

Essendo l'immobile totalmente abusivo ed in alcun modo sanabile e poiché non risulta essere stato emesso alcun ordine di demolizione, si determinerà il VALORE



D'USO del bene.

L'immobile in oggetto rappresenta un valore economico essenzialmente di uso e non di mercato che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino almeno alla demolizione e/o all'acquisizione da parte del Comune.

Non potendo rapportare il valore di uso al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori, si ritiene di adottare un criterio intermedio che vede il riferimento alla media tra il valore della parte di costruzione non abusiva ed il valore che avrebbe la costruzione o la parte irregolare di costruzione qualora fosse regolare, nel caso specifico, si ritiene di far riferimento alla media tra il valore commerciale del lastrico solare al p.1° detratti gli oneri di demolizione dell'appartamento al p.2° totalmente abusivo (ivi insistente) ed il valore commerciale dell'appartamento al p.2° qualora fosse regolare.

Si procede alla determinazione del valore d'uso del bene.

1. Valore d'uso del bene

Determinazione della media tra il valore della parte di costruzione non abusiva ed il valore che avrebbe la costruzione o la parte irregolare di costruzione qualora fosse regolare.

Il valore d'uso, dunque, è quel **valore medio** compreso tra il valore della parte non abusiva e il valore che avrebbe la parte abusiva qualora fosse regolare.

Poiché l'immobile in oggetto è totalmente abusivo segue:

A) il valore della parte non abusiva corrisponde al valore commerciale del lastrico solare al p.1° detratti gli oneri di demolizione dell'appartamento al p.2° totalmente abusivo (ivi insistente)

B) il valore che avrebbe la parte abusiva qualora fosse regolare corrisponde al valore commerciale dell'appartamento al p.2° qualora fosse regolare.

*

Determiniamo, a tal punto:



A) il valore commerciale del lastrico solare al p.1° detratti gli oneri di demolizione dell'appartamento al p.2° abusivo

B) il valore commerciale dell'appartamento al piano 2° qualora fosse regolare
la media ottenuta tra i due valori A) e B) costituisce il valore d'uso del bene.

*

A) Valore commerciale del lastrico solare al p.1° detratti gli oneri di demolizione dell'appartamento al p.2° totalmente abusivo

1. Calcolo della superficie complessiva

La superficie complessiva del lastrico solare è data:

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie accessoria è data dalla superficie lorda del lastrico solare: $S_n = 140,00$ mq

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi (Tab. 5/2):

Coeff. correttivo lastrico solare: $K_n = 0,05$

Da cui si ricava:

$$S_c = (S_n \times K_n) = (\text{Superf. Commerc.})$$

$$S_c = (140,00 \times 0,05) = 7,00 \text{ mq } (\text{Superficie Commerciale})$$

2. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

Dove:

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

$A = 1,00$ (caratteristiche posizionali/funzionali)

$B = 0,99$ (caratteristiche estetiche/conservazione)



C = 0,99 (caratteristiche dimensionali/ conservazione)

Da cui si ottiene:

$$\mathbf{Vu = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 1,00 \times 0,99 \times 0,99 = 1.372,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

Segue valore complessivo del bene :

$$\mathbf{Va = Vu \times Sc}$$

$$\mathbf{Va = 1.372,00 \text{ €/mq} \times 7,00 \text{ mq} = \text{€. 9.604,00}}$$

3.1. Detrazioni per oneri di demolizione dell'immobile abusivo (insistente sul lastrico solare del p.1°)

Piano secondo

Demolizione di struttura portante orizzontale e verticale, di tamponatura, tramezzi, impianti, e quant'altro per la rimozione totale del manufatto abusivo:

$$\text{Cubatura (lorda) p. secondo} = \text{mq } 140,00 \times \text{h } 3,20 = \text{mc } 448,00$$

Demolizione strutture miste in c.a. e muratura v.p.p.:

$$\text{mc } 448,00 \times \text{€/mc } 20,00 = \text{€. } 8.960,00$$

Trasporto a rifiuto di materiale di risulta:

$$\text{mc } (448,00 \times 0,70) \times \text{€/mc } 60,00 = \text{€. } 18.816,00$$

Scarriolatura di materiali nell'area di cantiere:

$$\text{mc } (448,00 \times 0,70) \times 40,00 \text{ €/mc} = \text{€. } 12.544,00$$

Oneri di scarica:

$$\text{mc } (448,00 \times 0,70 \times \text{maggiorazione } 1,30) \times \text{€/mc } 20,00 = \text{€. } 8.153,60$$

Sommano **€. 48.473,60**

Altri oneri imprevidi il 20% su €. 48.473,60: **€. 9.694,72**

Ripristino della impermeabilizzazione del solaio del piano 1°:

$$\text{mq } 140,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€. } 7.000,00$$

Sommano **€. 65.168,32**



(Prezzi unitari desunti dal Prezzario delle OO.PP. della Regione Campania Ed. 2023)

3.2. Detrazioni per istruttoria del Permesso di Costruire per gli interventi di demolizione dell'immobile abusivo posto al piano secondo.

Per il Permesso di Costruire ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.

Spese previste: diritti di Istruttoria pratica €. 516,00

altri oneri €. 1.500,00

Per le attività tecniche:

Spese previste: forfetarie €. 3.000,00

altre perizie tecniche / catastali €. 2.000,00

imprevisti €. 2.000,00

Sommano €. 9.016,00

Eventuali ed ulteriori sanzioni (da €. 516,00 a €5.160,00) €. 5.160,00 (a scopo cautel.)

Sommano €. 14.176,00

4. Valore del bene al netto delle detrazioni per oneri di demolizione e relative spese tecniche e catastali

€. 9.604,00 - €. 65.168,32 - €. 14.176,00 = - €. 69.740,32

A tal punto [A] il Valore commerciale del lastrico solare al p.1° detratti gli oneri di demolizione dell'appartamento al p.2° totalmente abusivo corrisponde a:

- €. 69.740,32 (valore negativo)

A) = - €. 69.740,32 che si approssima a - €. 70.000,00 (valore negativo)

5. Ulteriori detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 2,5% segue: €. 1.750,00

6. Ulteriori detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

Il 2,5% segue: €. 1.750,00



7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

- €. 70.000,00 + [€. 1.750,00 + €. 1.750,00] = - €. 73.500,00 (valore negativo)

*

B) Valore commerciale dell'appartamento al p.2° qualora fosse regolare

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Somatoria (Kn x Sn)}$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'immobile al p.2 $S_{p1} = 120,00$ mq

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Superficie dei balconi $S_{n1} = 16,00$ mq

Superficie dell'autorimessa $S_{n2} = 1/3 \times 90,00$ mq

Coefficiente di ragguglio :

Balcone/Terrazzo $K_{n1} = 0,25$

Autorimessa $K_{n2} = 0,40$

segue:

$S_c = S_{p1} + (S_{n1} \times K_{n1}) + [1/3 \times (S_{n2} \times K_{n2})]$

$S_c = 120,00 + (16,00 \times 0,25) + [1/3 \times (90,00 \times 0,40)]$

$S_c = 120,00 + 4,00 + 12,00$

$S_c = 136,00$ mq (*Superficie Commerciale*)

2. Valore medio unitario di riferimento

$V_m = 1.400,00$ €/mq - zona centrale / residenziale / abitazioni civili

Fonti di informazione:



- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio €/mq 1.325 (ovvero da €.
1.050 a €.
1.600) - Zona Centro, Via Primicerio, Via Capodivilla, Via Garibaldi, Via
Antonio D'Auria / residenziale / abitazioni civili];
- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore medio €/mq 1.361 (ovvero da
€.
1.021 a €.
1.702) - abitazioni in stabili di fascia media];
- **Immobiliare.it** [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq
1.400 per immobili oltre i 120 mq / €/mq 1.700 per immobili inferiori a 80 mq - uso
residenziale];
- **Agenzie Immobiliari** [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento
€/mq 1.500,00 - uso residenziale];

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (*Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5*): **A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,00 (entro il Km)**

Caratteristiche funzionali **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

Caratteristiche estetiche **A3 = 1,00 (assenza di elemento naturale)**

A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (*Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9*): **B1 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari nella zona)**

Caratteristiche estetiche **B2 = 1,00 (facciata e decori normale)**

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00 (normali)**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,99 (manutenzione ordinaria su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,99) = 0,99

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (*Tab. 5/10 fino a 5/15*): **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1 = 1,00 (normale)**



<i>Aspetti funzionali</i>	C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)
<i>Varianti posizionali</i>	C3 = 0,98 (alloggio posto al p.2 senza ascensore)
<i>Varianti dimensionali</i>	C4 = 0,95 (taglio dimensionale compreso tra 101 mq e 120 mq)
<i>Varianti di conservazione</i>	C5 = 0,99 (piccola manutenzione ordinaria leggera)
C (1,00 x 1,00 x 0,98 x 0,95 x 0,99) = 0,92	

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,92 = 0,91$$

$$V_u = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,91 = 1.274,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.274,00 \text{ €/mq} \times 136,00 \text{ mq} = \text{€. } 173.264,00$$

6.1. Detrazioni per spese di regolarizzazione urbanistica (accertamento di conformità dello stato dei luoghi dell'autorimessa) e catastale (delle ditte intestatarie)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, a corpo (si presume)	€.	1.500,00
Spese amministrative e istruttoria pratica, a corpo (si presume)	€.	1.500,00
Spese catastali, a corpo (si presume)	€.	500,00
Sommano (previsionalmente)	€.	3.500,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

$$\text{Il 2,5\% segue:} \quad \text{€. } 4.331,60$$

6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

$$\text{Il 2,5\% segue:} \quad \text{€. } 4.331,60$$

7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti



€. 173.264,00 – [€. 3.500,00 + €. 4.331,60 + €. 4.331,60] =

€. 173.264,00 – [€. 12.163,20] =

€. 161.100,80 *che si approssima a* €. 161.000,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà (1/1) = €. 161.000,00

A tal punto [B] il Valore dell'appartamento al p.2° qualora fosse regolare corrisponde

a: €. 161.000,00

*

Segue il VALORE D'USO del bene:

$V_{d'uso} = [A + B] / 2$

$V_{d'uso} = [- €. 73.500,00 + €. 161.000,00] / 2 = €. 43.250,00$

$V_{d'uso} = €. 43.000,00$

Valore d'uso del bene = €. 43.000,00

L'immobile in oggetto rappresenta un valore economico essenzialmente di uso e non di mercato che rende lo stesso appetibile nella valutazione della possibilità di usufruirne sino almeno alla demolizione e/o all'acquisizione da parte del Comune. Non potendo rapportare il valore di uso al tempo che decorrerà dalla stima alla demolizione, circostanza non conoscibile a priori, è stato adottato un criterio intermedio che vede il riferimento alla media tra il valore della parte di costruzione non abusiva ed il valore che avrebbe la costruzione o la parte irregolare di costruzione qualora fosse regolare, nel caso specifico, si è fatto riferimento alla media tra il valore commerciale del lastrico solare al p.1° detratti gli oneri di demolizione dell'appartamento al p.2° totalmente abusivo (ivi insistente) ed il valore commerciale dell'appartamento al p. 2° qualora fosse regolare.

LOTTO N.3

Valore della quota di 1/1 = €. 43.000,00 - **(QUOTA 1/1 PIGNORATA)**



▪ 4.2 - Prospetto riepilogativo

LOTTO N.1 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. 98.000,00

LOTTO N.2 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. 137.000,00

LOTTO N.3 - (quota di 1/1 appartamento e quota di 1/3 autorimessa) €. 43.000,00

SOMMANO €. 278.000,00

* * *

5) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

▪ 5.1 - Trasmissione perizia di stima immobiliare.

La perizia di stima immobiliare è stata trasmessa (in data 03-12-2024) a:

- “[...omissis...]” a mezzo del procuratore legale Avv. Antonio Actis

- Custode Giudiziario nella persona dell’Avv. Ferruccio Fiorito

- Debitore esecutato “[...omissis...]” a mezzo del procuratore legale Avv. Antonio Torre

- Creditore intervenuto “[...omissis...]” a mezzo del procuratore legale Avv. Elena Fraternali Orcioni

- Creditore intervenuto “[...omissis...]”

* * *

6) - ALLEGATI

▪ 6.1 - Elenco allegati

Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico

- *Ubicazione*

Allegato n° 2 - Rilievo metrico

- *Stato di fatto*

Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche

- *Stato di fatto*



Allegato n° 4 - Documentazione catastale

Catasto Fabbricati

- *Planimetria foglio 21, p.lla 286, sub 1*

- *Planimetria foglio 21, p.lla 286, sub 102*

- *Planimetria foglio 21, p.lla 286, sub 10*

- *Planimetria foglio 21, p.lla 286, sub 103*

Catasto Terreni

- *Vax foglio 21, p.lla 286*

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), **03-12-2024**

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti

